

上塘单元 FG08-R21-38A（原拱宸桥单元 FG08-R21-38A）地块
拆迁安置房
收益与融资自求平衡财务评估报告

天平咨[2026]0343 号

浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年九月



目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
(二) 项目立项审批及项目赋码	1
(三) 项目性质	2
(四) 项目实施单位	2
(五) 项目业主及单位性质	2
(六) 项目主管部门	2
(七) 项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模	2
(八) 项目前期准备情况	3
二、项目概算及资金筹措	3
(一) 项目概算	3
(二) 资金筹措	3
三、项目运营收益与融资平衡情况	3
(一) 运营收入	3
1. 收入可行性	3
2. 收入测算	3
(二) 运营成本	4
(三) 相关税费	4
(四) 项目收益	4
(五) 债券还本付息安排	4
(六) 收益与融资平衡情况	5
(七) 其他事项说明	5
1. 现金流充足性	5
2. 现金流稳定性	7
四、评估结论	7
五、评估说明	7



上塘单元 FG08-R21-38A（原拱宸桥单元 FG08-R21-38A）

地块拆迁安置房

收益与融资自求平衡财务评估报告

天平咨[2026]0343 号

我们接受委托，对上塘单元 FG08-R21-38A（原拱宸桥单元 FG08-R21-38A）地块拆迁安置房（以下简称“该项目”或“项目”）收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

我们根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等相关政策文件的要求进行财务评估。相关融资主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

总体评估结果如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

该项目位于杭州市拱墅区上塘单元，东、南至上塘单元 FG08-R21-38 地块，西至拱宸中路，北至嘉兴东路。项目总用地面积 7766 平方米（以实测为准）。

（二）项目立项审批及项目赋码

2022 年 4 月 15 日，杭州市拱墅区发展改革和经济信息化局向项目实施单位下发了《关于上塘单元 FG08-R21-38A（原拱宸桥单元 FG08-R21-38A）地块拆迁安置房可行性研究报告（调整）的批复》（拱发改经信〔2022〕70 号）。

2023 年 7 月 17 日，杭州市拱墅区住房和城乡建设局与杭州市规划和自然资源局向项目实施单位下发了《关于上塘单元 FG08-R21-38A（原拱宸桥单元 FG08-R21-38A）地块安置房初步设计调整的批复》（拱住建审发〔2023〕14 号）（杭规划资源审发〔2023〕4 号）。

2023年11月3日，杭州市拱墅区发展改革和经济信息化局向项目实施单位下发了《关于上塘单元FG08-R21-38A（原拱宸桥单元FG08-R21-38A）地块拆迁安置房初步设计概算（调整）的批复》（拱发改经信〔2023〕233号）。

项目赋码为2020-330105-47-01-153470。

（三）项目性质

项目属于政府投资性项目，属于公益性项目，所属行业领域为“保障性住房”，项目竣工后能够产生一定的收益，项目形成资产属于政府所有。

（四）项目实施单位

项目实施单位系杭州上塘城市建设发展有限公司。

杭州上塘城市建设发展有限公司成立于2015年10月21日，统一社会信用代码为91330105MA27W3QM5Y；住所位于浙江省杭州市拱墅区绍兴路555号3幢212室；目前法定代表人系丁冬娟；注册资本150000万元人民币；经营范围：房地产开发；对受托资产进行管理、实业投资、投资管理（以上三项未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；物业管理；城市基础设施的投资；平整土地；市政工程、土石方工程、建筑工程、室内外装饰工程、园林景观工程的设计、施工（凭资质证书经营）；建筑材料、木材、金属材料、五金交电、装饰材料、日用百货、化工产品（除化学危险品及易制毒化学品）、机电设备的销售；建筑工程咨询；城市规划设计；房屋拆迁；拆迁服务；房地产中介服务；不动产租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（五）项目业主及单位性质

项目业主系杭州上塘城市建设发展有限公司。

截至本报告日，杭州上塘城市建设发展有限公司系国有企业杭州市拱墅区城市发展集团有限公司的全资子公司。

（六）项目主管部门

项目主管部门系杭州市拱墅区住房和城乡建设局。

（七）项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模

该项目开工日期2023年9月，竣工日期2027年5月。

根据项目初步设计概算（调整）的批复，项目建设内容及规模为：包括住宅、

配套公建及地下室等。项目总建筑面积 37745.40 平方米（不含架空层 475 平方米），其中地上建筑面积 20095.40 平方米，地下建筑面积 17650 平方米。

（八）项目前期准备情况

截至目前，该项目已取得《国有建设用地划拨决定书》（编号：3301052023A000008）、《关于上塘单元 FG08-R21-38A（原拱宸桥单元 FG08-R21-38A）地块拆迁安置房可行性研究报告（调整）的批复》（拱发改经信〔2022〕70 号）、《关于上塘单元 FG08-R21-38A（原拱宸桥单元 FG08-R21-38A）地块安置房初步设计调整的批复》（拱住建审发〔2023〕14 号）（杭规划资源审发〔2023〕4 号）、《关于上塘单元 FG08-R21-38A（原拱宸桥单元 FG08-R21-38A）地块拆迁安置房初步设计概算（调整）的批复》（拱发改经信〔2023〕233 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 330105202300031 号）等。目前项目处于工程施工阶段。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

根据项目初步设计概算（调整）的批复，该项目总投资金额 55592.37 万元，其中：工程费用 18791.22 万元、工程建设其他费用 32361.05 万元、基本预备费 395.45 万元、建设期利息 4044.65 万元。

（二）资金筹措

项目投资概算为 55592.37 万元，其中：项目资本金 46592.37 万元（项目资本金来源为项目实施单位自有资金），占项目概算 83.81%；发行地方政府专项债券 9000 万元，占项目概算金额 16.19%。

三、项目运营收益与融资平衡情况

（一）运营收入

1. 收入可行性

该项目竣工后，可取得安置房销售收入和车位销售收入。因此，该项目具有收入可行性。

2. 收入测算

（1）安置房销售收入

根据项目工程证附图，项目住宅建筑面积为 17982.90 平方米，其中安置面积 9991 平方米，剩余安置房余量将作为区政府储备安置房，统筹安置其他地块。

项目竣工后，预计可对外安置出售和区内调剂面积共计 17982.90 平方米。根据《杭州市农转居多层公寓建安价成本价综合价 2005 年度指导价的通知》（杭政函[2005]77 号）和项目单位提供资料，扩面安置房面积 2500 平方米，销售单价按 5400 元/平方米进行估算；高层安置房面积 7491 平方米，销售单价按 1350 元/平方米进行估算；区内调剂安置房面积 7991.90 平方米，销售单价按 8600 元/平方米进行估算。预计可取得安置房销售收入（含税）9,234.32 万元，且于 2028 年实现。

（2）车位销售收入

根据项目工程证附图，项目机动车停车数量 235 个，其中地下住宅停车位 192 个，60%即 115 个车位用于安置，单价按 5 万元/个进行估算，40%即 77 个车位用于对外销售，单价按 20 万元/个进行估算。预计可取得安置房车位销售收入（含税）2,115.00 万元，且于 2028 年实现。

（二）运营成本

该项目建设的安置房在竣工后均为直接对外出售，因此暂不考虑运营成本。

（三）相关税费

销售收入包含的销项税和对应的其他相关税费（城建税、教育费附加和地方教育附加），预计相关税费合计 1,049.54 万元。

（四）项目收益

根据上文收入和支出的估算，项目竣工后，在专项债券存续期内的收支情况为：预计项目在专项债券存续期内总收入为 11,349.32 万元，总成本为 1,049.54 万元，净收益为 10,299.78 万元，可用于偿还专项债券本息的收益为 10,299.78 万元。

（五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 9,000 万元，其中：2025 年上半年已发行专项债券资金 2,500 万元，期限 5 年，实际发行利率 1.56%；2025 年下半年已发行 1,500 万元，期限 5 年，实际发行利率 1.56%；2026 年 3 月已发行专项债券资金 1,500 万元，期限 5 年，实际发行利率 1.62%；2026 年 9 月拟发行专项债券资金 1,500 万元，期限 5 年，预计发行利率 2.00%；2027 年拟发行专项债券资金 2,000 万元，期限 5 年，预计发行利率 2.00%；每年支付利息一次，到期一次性偿还本金，专

项债券本息合计 9,783.50 万元。项目收益实现前，项目融资还本付息通过政府性基金预算收入统筹安排。

专项债券还本付息情况如下表所示：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末剩余本金	本期偿还利息
2025		4,000.00		4,000.00	
2026	4,000.00	3,000.00		7,000.00	62.40
2027	7,000.00	2,000.00		9,000.00	116.70
2028	9,000.00			9,000.00	156.70
2029	9,000.00			9,000.00	156.70
2030	9,000.00		4,000.00	5,000.00	156.70
2031	5,000.00		3,000.00	2,000.00	94.30
2032	2,000.00		2,000.00		40.00
合计		9,000.00	9,000.00		783.50

（六）收益与融资平衡情况

上述估算表明，该项目可用于偿还专项债券本息的项目收益为 10,299.78 万元，对应该项目融资到期本息总计 9,783.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.05 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

（七）其他事项说明

1. 现金流充足性

该项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.05 倍。预计项目现金流量情况如下表所示：

金额单位：万元

项目	以前年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	合计
一、现金流入										
项目资本金	38,546.17	3,500.00	2,000.00	2,546.20						46,592.37
专项债本金		4,000.00	3,000.00	2,000.00						9,000.00
政府性基金预算收入			62.40	116.70						179.10
项目收益					10,299.78					10,299.78
现金流入合计	38,546.17	7,500.00	5,062.40	4,662.90	10,299.78					66,071.25
二、现金流出										
建设期资金流出	38,546.17	7,500.00	5,000.00	4,546.20						55,592.37
偿还专项债本金								3,000.00	2,000.00	9,000.00
偿还专项债利息			62.40	116.70	156.70	156.70	156.70	94.30	40.00	783.50
归还建设期垫付利息					179.10					179.10
现金流出合计	38,546.17	7,500.00	5,062.40	4,662.90	335.80	156.70	4,156.70	3,094.30	2,040.00	65,554.97
当年现金净流量					9,963.98	-156.70	-4,156.70	-3,094.30	-2,040.00	516.28
期末现金净流量					9,963.98	9,807.28	5,650.58	2,556.28	516.28	

2. 现金流稳定性

该项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2025-2032 年）各年现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在专项债券到期后，仍有 516.28 万元的期末结余资金。

四、评估结论

经评估，我们认为，在相关融资主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的上塘单元 FG08-R21-38A（原拱宸桥单元 FG08-R21-38A）地块拆迁安置房，预期产生的项目运营收益能够覆盖融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

该项目可用于偿还专项债券本息的项目收益为 10,299.78 万元，对应该项目融资到期本息总计 9,783.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.05 倍。

五、评估说明

（一）项目收益及现金流入预测假设

我们对项目作出上述评估，是基于以下假设：

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、项目测算的收入能够按照预估的金额收到款项；
- 4、项目收益优先或全部用来偿还专项债券本息；
- 5、相关运营成本不会超出预估的金额；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）报告使用提示

我们对项目有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对其对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略，我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

(签字盖章页)

浙江天平会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·杭州



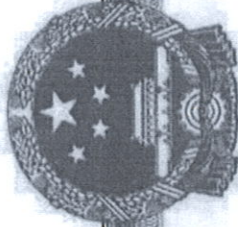
中国注册会计师:

陈凤川印

中国注册会计师:

李虎印

2026年9月4日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91330000MA27U05291 (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 丁天方

出资额 壹仟零叁拾捌万伍仟元

成立日期 2016年05月16日

主要经营场所 杭州市拱墅区湖州街567号北城天地商务中心9幢10层

经营范围 许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：招标投标代理服务；财政专项资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；破产清算服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

报告附件送件专用章

登记机关



2026年02月03日



会计师事务所 执业证书

名称：浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：丁天方

主任会计师：

经营场所：杭州市拱墅区湖州街567号
北城天地商务中心9幢10层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：330000009

批准执业文号：浙财会（2016）39号

批准执业日期：1999年2月12日设立，2016年12月27日转制

证书序号：0007495

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

报告附件专用章



姓名 蔡小凤
Full name 蔡小凤
性别 男
Sex 男
出生日期 1980-08-10
Date of birth 1980-08-10
工作单位 浙江天平会计师事务所有限公司
Working unit 浙江天平会计师事务所有限公司
身份证号码 330623198008101916
Identity card No. 330623198008101916



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师任职资格检查
(浙注协[2021]50号)



浙江省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



蔡小凤的年检二维码

年 月 日
/y /m /d



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名	乔印虎		
Sex	男	出生日期	1988-10-26
工作单位	浙江天平会计师事务所有限责任公司		
身份证号码	411526198810264818		



Full name: 乔印虎

Sex: 男

Date of birth: 1988-10-26

Working unit: 浙江天平会计师事务所有限责任公司

Identity card No.: 411526198810264818

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师任职资格检查

(浙注协[2021]50号)

2021

检

浙江省注册会计师协会

年 /y
月 /m
日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



乔印虎的年检二维码

年 /y
月 /m
日 /d